



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
15.12.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 25/16103-6
Saksbehandler Petter Strøm Sandtangen

Utbyggingsavtale - Del av kvartal 345, Dovregata

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	27.11.2025	150/25
2 Bystyret 2023 - 2027	11.12.2025	98/25

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 27.11.2025 sak 150/25

Møtebehandling i Formannskapet 27.11.2025:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling:

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Edge Property AS, med grunnlag i detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata, vedtas, jf. pbl. § 17-1.

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 11.12.2025 sak 98/25

Møtebehandling i Bystyret 11.12.2025:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Ingen

Votering

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Bystyret 2023 - 2027

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Edge Property AS, med grunnlag i detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata, vedtas, jf. pbl. § 17-1.

Utbyggingsavtale - Del av kvartal 345, Dovregata

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: *Tonje Lervik, Mia Klavestad Olsen, Tormod Hasle Heiaas, Hilde Synnøve Lind.*

Kommunedirektørens innstilling:

Utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og Edge Property AS, med grunnlag i detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata, vedtas, jf. pbl. § 17-1.

Vedlegg:

1. Utbyggingsavtale - Del av kvartal 345, Dovregata
3. Kart over tiltak utenfor planområdet
2. Kostnadsberegning
4. Plankart - Del av kvartal 345, Dovregata
5. Reguleringsbestemmelser for del av kvartal 345, Dovregata

Sammendrag:

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 345, Dovregata, ble vedtatt av bystyret den 19.06.2025. For å gjennomføre reguleringsplanen, er det fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale mellom Sarpsborg kommune og utbygger, Edge Property AS.

Utbyggingsavtalen sier hvem som skal gjennomføre rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen, og hvem som skal bekoste disse tiltakene.

Det foreslås at utbygger skal:

- Opparbeide og bekoste trerekke i Storgata.
- Betale kontantbidrag til kommunen for separering av VA-anlegg fra Kruses gate til Jacob Hilditch' gate.

Ved full utnyttelse av planen (anslagsvis 2174 kvm BRA - bruksareal) er utbyggers anleggsbidrag estimert til 2 354 765 kr.

Det foreslås at kommunen skal:

- Oppgradere VA-anlegg fra Kruses gate til Jacob Hilditch' gate innen 15 år etter første brukstillatelse for bolig.

Estimert kostnad for kommunen er 13 713 300 kr.

Foreslått utbyggingsavtale har vært på offentlig ettersyn etter vedtak i formannskapet 25.09.2025. Det har ikke kommet merknader til avtalen.

Kommunedirektøren anbefaler å vedta utbyggingsavtalen.

Utredning:

Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 345, Dovregata, ble vedtatt av bystyret den 19.06.2025.

For å gjennomføre detaljreguleringsplanen, har kommunedirektøren og utbygger fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale. Hensikten med avtalen er å regulere hvem som skal opparbeide og bekoste opparbeidelse av rekkefølgekravene i reguleringsplanen..

Utbygger og kommunens avtalepart er Edge Property AS.

Oppstart av forhandling av utbyggingsavtale ble varslet i Sarpsborg Arbeiderblad den 30.09.2023, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 17-6 første ledd bokstav a.

Reguleringsplanen

Detaljreguleringsplanen for del av kvartal 345, Dovregata, består av en del av et kvartal som ligger inntil Storgatas vestre side, mellom Dovregata og Jørgen Bjelkes vei. Planen har til hensikt å bygge blokkbebyggelse på 3 - 4 etasjer. Det anslås at det kan bygges omtrent 15 boliger, og 2174 kvm bruksareal (BRA) over og under terreng.

Følgende rekkefølgekrav er inntatt i utbyggingsavtalen:

1. Før det gis igangsettingstillatelse, skal VA-anlegg fra kum 17690 i Kruses gate frem til kum 17855 i Jacob Hilditch' gate være sikret opparbeidet.
2. Fremtidig trerekke innenfor formål «o_AVG1» skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse. Endelig løsning skal godkjennes av kommunen.

Rettslig grunnlag for utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv, som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen, jf. pbl. § 17-2 første ledd. Dette er vedtatt blant annet i sentrumsplanen § 4.2, der det fremgår at «Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.»

Avtalens innhold

Utbyggingsavtalen fastslår at utbygger skal besørge og helt/delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, jf. pbl. 17-3 første ledd bokstav a.

Utbygger skal *delvis* bekoste følgende tiltak som skal opparbeides av kommunen:

- Rekkefølgekrav som angitt ovenfor i punkt 1: Separering av vann og avløp. Kostnad er satt til 1050 kr per kvm BRA, estimert til totalt 2 282 700 kr for utbygger.

Utbygger skal *helt* besørge og bekoste følgende tiltak som skal overtas vederlagsfritt av kommunen:

- Rekkefølgekrav som angitt ovenfor i punkt 2: Trerekke i Storgata, markert i plankartet som o_AVG1. Estimert kostnad er satt til 72 065 kr for utbygger.

Kommunen skal opparbeide og delvis bekoste følgende kommunale tiltak:

- Separering av vann og avløp, jf. punkt 2.

Kommunens estimerte kostnad for tiltaket er 13 713 300 kr. Kapitaltugiftene til dette vil bli dekket av vann- og avløpsgebyrer fra kommunens innbyggere og bedrifter.

Nødvendighetsvurdering:

Tiltakene må være nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. pbl. § 17-3 første ledd bokstav a. Prosjektet åpner for etablering av ca. 2174 kvm BRA bebyggelse med boliger og tilhørende anlegg, som vil belaste omkringliggende infrastruktur. Tiltakene som omfattes av utbyggingsavtalen anses som nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen, og anleggsbidragets størrelse vurderes å være rimelig og forholdsmessig, jf. pbl. § 17-4 første ledd. Anleggsbidragets størrelse er fastsatt som en del av forhandlingene om utbyggingsavtale.

I nødvendighetsvurderingen er det lagt vekt på den saklige sammenhengen mellom rekkefølgekravene og utbyggingsavtalen. Utbyggingen innebærer et nytt boligbygg i sentrum med en økning av antall boliger i forhold til dagens situasjon, som vil øke belastningen på offentlig infrastruktur.

Separering av vann- og avløpsrør:

Ledningsnettlet rundt kvartal 345 er et fellessystem, der spillvann og overvann går i samme rør. Tiltaket er planlagt tilknyttet kommunalt ledningsnett i Kruses gate. Det er i tillegg søkt om et begrenset påslipp av overvann til kommunens ledningsnett, da planområdet ikke er tilstrekkelig egnet for infiltrasjon eller håndtering av overvann på egen eiendom.

Utbygging innenfor avløpssonen for del av kvartal 345 vil altså føre til økt påslipp av spillvann til kommunens avløpssystem. For at kommunen skal klare å oppfylle vilkårene som er pålagt fra forurensningsmyndigheten, er det behov for å sikre tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på avløpssystemet frem til renseanlegget, samt separere overvann fra avløpsledningene. Dagens ledninger i Kruses gate, samt tilhørende nabogater er etablert i perioden 1923-1933 og har nådd forventet teknisk levealder. Det kan ikke tillates påslipp til disse før det sikres oppgraderinger.

Etablering av trerekke:

Storgata har en eksisterende grønn akse bestående av trrekker og grønne rabatter. Disse er sikret gjennom hensynssone H570_11 i sentrumsplanen (SP). I SP følger det blant annet at:

- Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trrekker skal beholdes. (§ 3.5 ii)
- Gatestrukturen og trrekken skal bevares og replantes ved behov. (§ 4.15 j).
- Trærne og trrekken vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær. (§ 4.17 a).

- Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas (§ 4.17 b).

Årsaken til at noen trær må byttes ut handler i hovedtrekk om at de eldste trerekkene i kommunen begynner å bli svake. De står i midtrabatter med lite jordvolum, og med stadig mer trafikkbelastning rundt seg, slik at de utsettes for stress og skader. Det resulterer videre i at de får råte og begynner å utgjøre en fare for både trafikk og fotgjengere.

Rimelighets- og forholdsmessighetsvurdering:

Det er lagt vekt på utbyggingens art og omfang: boligbygging i en del av et kvartal i sentrum. Reguleringsplanen tillater en høyere utnyttelse enn eksisterende bruk av eiendommen (samfunnshus og eneboliger), som betyr en endret og økt bruk av tiliggende infrastruktur sammenlignet med eksisterende bruk i planområdet. Der kommunen påtar seg å opparbeide infrastrukturen det er stilt krav om, er det med den risiko at kommunen ikke får dekket inn differansen mellom utbyggers kontantbidrag og tiltakenes totale kostnad fra andre utbyggingsprosjekter. Utbyggers bidrag vurderes å være rimelig i forhold til utbyggingens omfang og belastningen den medfører for omgivelsene. Kommunen skal bidra med vesentlig større kostnader enn utbygger, og har ansvar for gjennomføringen av VA-separeringen, med tilhørende økonomisk risiko.

Kostnadsfordelingen mellom kommunen og utbygger er vist i vedlagt «Kostnadsberegning». Det er gjort beregninger ut fra prinsippet om at fremtidige utbyggingsprosjekter innenfor nedslagsfeltet til infrastrukturtiltakene det er behov for, skal fullfinansiere disse tiltakene. Disse beregningene viser at utbyggers forholdsmessige del til VA-tiltaket tilsvarer 3 726 000 kr. Dette beløpet gir en kvadratmeterpris for prosjektet på 1714 kr, som kommunedirektøren anser er i overkant av hvilken sum som bør belastes en utbygging i Sarpsborg, med tanke på boligmarkedet og attraktivitet for utbygging i byen. Kommunedirektøren har derfor foreslått at utbyggers kostnad for VA-separering settes til 1050 kr per kvm BRA.

Sarpsborg kommunes ytelser

- Innen 15 år etter at første bolig har fått brukstillatelse, skal kommunen:
 - opparbeide vann- og avløpsseparering.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Avtalt økonomisk risiko for kommunen i foreslåtte utbyggingsavtale knytter seg til eventuelle kostnadsoverskridelser for tiltaket som kommunen skal gjennomføre. Utgiftene som kommunen blir ansvarlig for, er basert på estimer. Det er derfor risiko for økte utgifter. Kostnader som overstiger utbyggers kontantbidrag, må dekkes av kommunen. VA-tiltaket må dekkes av de årlige investeringsbevilgningene til vann og avløp. Det er mulighet for å få deler av tiltakene dekket gjennom utbyggingsavtaler for andre prosjekter i området, men det avhenger av om det vedtas flere planer i nedslagsfeltet til tiltakene.

Eventuell avtale om justeringsrett/-plikt vil bli behandlet i egne saker i bystyret.

Gjennom avtalen påtar kommunen seg det praktiske og økonomiske ansvaret for å opparbeide VA-tiltak utenfor planområdet. Samlet estimert utgift for tiltaket er satt til 16 200 000 kr, hvorav kommunens andel er estimert til 13 713 300 kr. Kapitalutgiftene til dette vil bli dekket av vann- og avløpsgebyrer fra kommunens innbyggere og bedrifter. Kommunen forplikter seg til å opparbeide anlegget innen 15 år fra utbygger har fått brukstillatelse for sin bebyggelse. Dette må innarbeides i kommunens handlingsplan og budsjett.

Miljø:

Klimatilpasning: Separering av spillvanns- og overvannsledninger vil på sikt redusere tilført volum til Alvim renseanlegg. Dette reduserer forbruk av energi til rensing av regnvann, og risikoen for overløp av urensset avløpsvann til resipient.

Folkehelse:

Trerekke i Storgata kan bidra til økt trivsel.